PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION
RMR de Peterborough

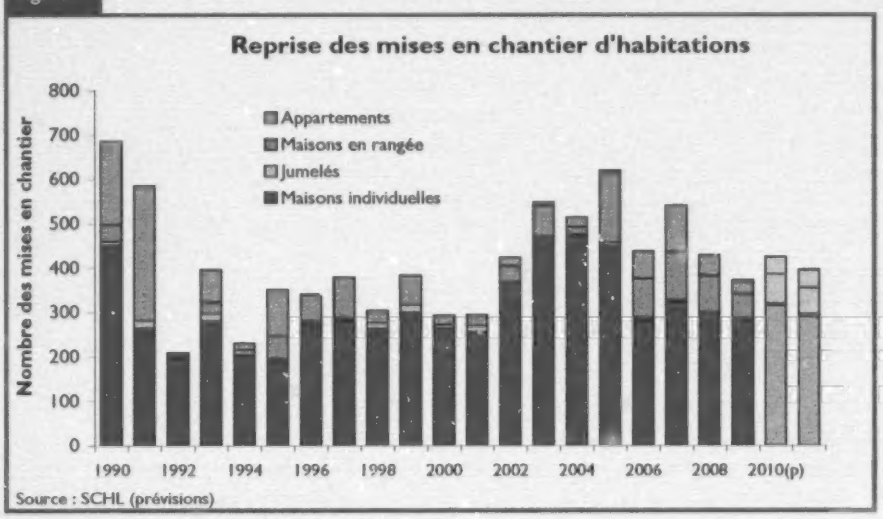
SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : printemps 2010

Coup d'œil sur le marché

- En 2010, 2 530 habitations existantes devraient changer de propriétaire, mais ce nombre devrait diminuer d'environ 9 % en 2011, car l'accroissement des charges de remboursement hypothécaire affaiblira la demande de logements.
- À Peterborough, le prix des habitations montera à 247 000 $ cette année, puis il augmentera moins rapidement en 2011.
- Les constructeurs ont tendance à bâtir des habitations plus petites. En 2010, ils couleront les fondations de 425 unités, soit 15 % de plus qu'en 2009. Ils ralentiront cependant la cadence en 2011. Le volume des mises en chantier progressera en 2010, et ce, pour toutes catégories de logements.

Figure 1



[1] Les prévisions fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 23 avril 2010.

Table des matières

1 **Coup d'œil sur le marché**

2 **Marché de la revente**
Le marché de la revente s'affaiblit

3 **Marché du neuf**
Le secteur de la construction résidentielle bénéficie d'un certain dynamisme

3 **Économie locale**
L'emploi pose toujours problème

La migration est insuffisante pour accélérer la croissance de la population

Perspectives concernant les taux hypothécaires

5 **Resumé des prévisions**

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

Figure 2

Marché de la revente

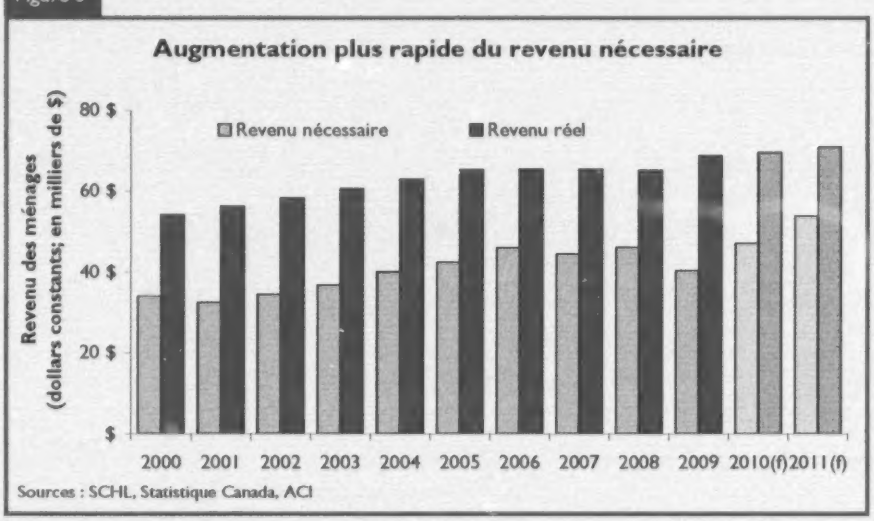
Le marché de la revente s'affaiblit

Les ventes d'habitations existantes s'accroîtront légèrement en 2010. La forte reprise amorcée en 2009 commence à s'essouffler et, au deuxième semestre, les ventes vont diminuer par rapport aux niveaux atteints au début de l'année. Ce ralentissement sera causé par un certain nombre de facteurs, le principal étant la hausse des taux hypothécaires qui entraînera un alourdissement des charges de remboursement hypothécaire. Le revenu nécessaire[1] à l'achat d'une habitation vendue au prix MLS®[2] moyen augmentera plus rapidement que les revenus réels, ce qui comprimera graduellement la demande de logements jusqu'en 2011, inclusivement. Parmi les autres facteurs qui contribueront à la réduction des ventes, mentionnons notamment la modification des règles régissant l'octroi des prêts hypothécaires et la diminution du nombre des accédants à la propriété.

La hausse des prix incitera davantage de propriétaires à mettre leur habitation en vente plus tard cette année et en 2011. Les vendeurs désireux de tirer parti de la majoration des prix feront croître le nombre des nouvelles inscriptions, ce qui donnera davantage de choix aux acheteurs éventuels. De ce fait, le rapport de force entre les acheteurs et les vendeurs sera relativement égal, et les prix se redresseront plus lentement. Le prix moyen des habitations se gonflera de plus de 4 % en 2010. Il montera également l'an prochain, mais à un rythme inférieur au taux d'inflation.

Une tendance se dessine sur le marché de la revente. Les baby-boomers qui vieillissent sont de plus en plus nombreux à quitter les agglomérations de Toronto et de Durham pour s'installer à Peterborough afin de profiter de leurs années de retraite. Ceux qui vendront leur propriété auront accumulé un avoir propre qui leur permettra d'acquérir une habitation plus spacieuse et plus chère dans

Figure 3



[1] Le revenu nécessaire correspond au montant des charges de remboursement hypothécaire divisé par 0,32 afin de tenir compte des critères habituels d'admissibilité adoptés par la plupart des prêteurs. Les charges de remboursement hypothécaire sont fondées sur les hypothèses suivantes : mise de fonds de 10 %, taux fixe affiché s'appliquant aux prêts de cinq ans, période d'amortissement de 35 ans.

[2] MLS® est une marque de commerce de l'Association canadienne de l'immeuble.

des secteurs comme celui de Smith-Ennismore-Lakefield, où l'on s'attend à un accroissement des ventes de propriétés valant plus de 250 000 $ dans un proche avenir.

Marché du neuf

Le secteur de la construction résidentielle bénéficie d'un certain dynamisme

Les constructeurs couleront les fondations de 425 habitations en 2010, soit 15 % de plus que l'année précédente, avant de ralentir la cadence en 2011. Un nombre record de permis de bâtir ont été délivrés à la fin de 2009, mais peu d'entre eux se sont traduits par des mises en chantier cette année-là. L'arriéré permettra de maintenir celles-ci à un niveau élevé tout au long de l'année 2010. De plus, le resserrement du marché de la revente observé à la fin de 2009 entraînera un débordement de la demande de logements vers le marché du neuf.

Par rapport au volume total des mises en chantier, celles de maisons individuelles continueront d'occuper la part la plus importante (plus de 70 %). Les stocks d'habitations de ce type, achevées et invendues, sont tombés à un niveau extrêmement bas, de sorte qu'une poussée de la demande stimulera la construction de nouvelles unités. Sur le marché du neuf, la demande se déplacera vers des habitations plus petites en 2010, particulièrement à Peterborough, où la plupart des mises en chantier sont effectuées. Bâtir des maisons individuelles plus petites, voilà une stratégie élaborée par les constructeurs afin de tenir compte des préférences des acheteurs pour ce type d'habitation, tout en satisfaisant aux exigences provinciales formulées dans le plan d'expansion du Golden Horseshoe, lesquelles visent à accroître la densité résidentielle. Les maisons individuelles de petite taille, construites près du centre-ville où les occupants ont facilement accès aux services et aux commodités, comme le transport et les soins de santé, sont attrayantes pour les aînés qui sont prêts à vivre dans un logement moins grand.

La tendance à la réduction de la taille des maisons individuelles entraînera une décélération du prix des habitations neuves. En fait, le prix moyen des maisons individuelles achevées au cours du premier trimestre de cette année a baissé d'environ 12 % par rapport à la période correspondante de 2009. En 2010, le prix moyen diminuera de 5 % pour s'établir à 330 000 $. Le prix médian et le prix moyen des maisons individuelles neuves fléchissent mais, dans le cas du prix médian, le glissement est un peu plus rapide, ce qui met en évidence le déplacement de la demande vers des habitations moins chères. Ce mouvement se stabilisera en 2011, et la progression du coût des matériaux donnera lieu à une légère majoration des prix sur le marché du neuf cette année-là.

Du fait de cette préférence pour les habitations moins chères, les constructeurs bâtiront davantage d'appartements et de maisons en rangée. Dans ces deux catégories d'habitations, les mises en chantier augmenteront en 2010 et demeureront stables en 2011. Une part accrue de ces logements sera destinée au marché des copropriétés. Contrairement à ce qui s'est passé dans le cas des maisons individuelles, les stocks de maisons en rangée et d'appartements locatifs neufs s'amenuisent lentement par rapport aux niveaux exceptionnellement élevés qu'ils ont atteint dans un contexte où le taux d'inoccupation des logements locatifs est relativement haut.

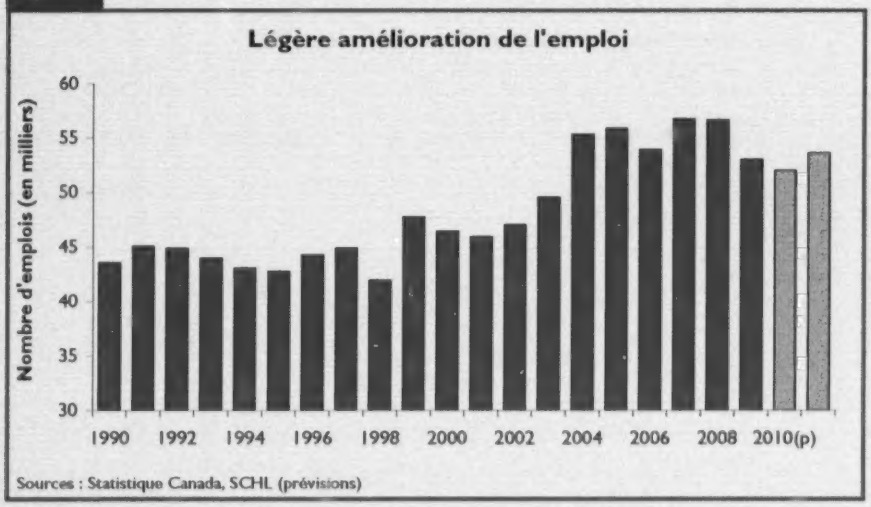
Économie locale

L'emploi pose toujours problème

La situation de l'emploi est encore préoccupante à Peterborough. Le marché du travail devrait se redresser graduellement durant la dernière partie de cette année et en 2011. Cependant, la faiblesse observée au début de l'année signifie que le nombre des emplois baissera encore de 2 % en moyenne, cette année. En 2009, la population active a diminué ainsi que les emplois, ce qui a limité la hausse du taux de chômage. Deux facteurs expliquent cette situation. Tout d'abord, la population active est relativement âgée à Peterborough et, la première fois que les employeurs ont dû réduire leurs effectifs en raison de la contraction de la demande, il était logique qu'ils licencient les travailleurs qui approchaient de la retraite. Ces retraites anticipées ont entraîné simultanément une diminution des emplois et de la population active. La mobilité des travailleurs constitue un autre facteur d'affaiblissement de la population active. Les jeunes qui ont perdu leur emploi ont eu tendance à déménager plutôt que de continuer à chercher du travail à Peterborough. Au début de 2010, la population active s'est stabilisée même quand le marché de l'emploi a continué de se dégrader, ce qui a fait grimper le taux de chômage.

Un certain nombre de projets de construction bénéficiant de fonds publics et destinés à améliorer

Figure 4



les infrastructures devraient occasionner une reprise de l'emploi. Ces projets faciliteront également les investissements privés, ce qui renforcera la reprise. La fondation d'un centre universitaire dans le but de promouvoir l'innovation constitue une autre initiative susceptible de stimuler les investissements du secteur privé et, en fin de compte, de favoriser la création d'emplois dans la région.

La migration est insuffisante pour accélérer la croissance de la population

Au cours des prochaines années, la ville de Peterborough attirera davantage d'aînés venant des régions avoisinantes, désireux de trouver un endroit où passer leur retraite. L'accroissement net de la population due à la migration (550 personnes en 2010) sera en partie attribuable aux aînés. En 2011, plus de 600 personnes viendront s'installer à Peterborough. Les migrants provenant d'autres régions de l'Ontario constitueront la principale source de la croissance démographique de la ville. Malgré une progression du solde migratoire, la population de Peterborough augmentera très légèrement. L'âge médian de ses habitants est l'un des plus élevés de la province et, actuellement, le nombre des décès dépasse celui des naissances, ce qui annule certains des gains découlant de la migration.

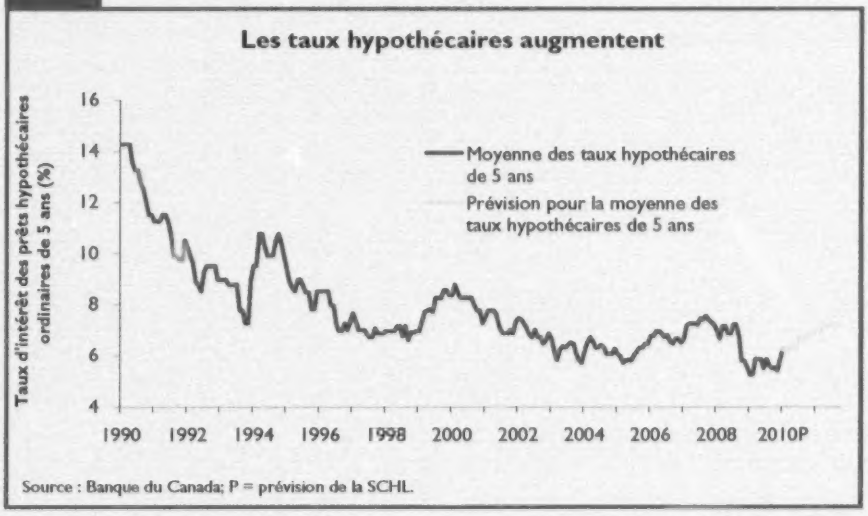
Perspectives concernant les taux hypothécaires

La Banque du Canada a abaissé son taux cible du financement à un jour au cours des premiers mois de 2009. Alors qu'il s'élevait à 1,50 % au début de 2009, ce taux n'est plus aujourd'hui que de 0,25 %. Nous nous attendons à ce que les taux d'intérêt à court terme entament leur ascension durant la seconde moitié de 2010.

Vu que le taux du financement à un jour s'accroîtra sans doute dans les mois à venir, les taux hypothécaires ont commencé à augmenter. Selon le scénario de base de la SCHL, les taux hypothécaires affichés remonteront graduellement, mais lentement, en 2010 : le taux affiché des prêts de un an devrait osciller entre 3,6 et 4,8 % et celui des prêts de trois ans et de cinq ans, entre 4,2 et 6,7 %. En 2011, les taux affichés devraient se situer dans des fourchettes allant de 5,0 à 6,0 % pour les prêts de un an et de 5,6 à 7,2 % pour les prêts de trois ans et de cinq ans.

Il n'est toutefois pas exclu que les taux progressent plus vite, si la reprise économique était plus rapide que ce à quoi l'on peut s'attendre à l'heure actuelle. La progression des taux pourrait au contraire être plus faible si l'expansion de l'économie devait être plus limitée.

Figure 5



Résumé des prévisions RMR de Peterborough Printemps 2010	2007	2008	2009	2010p	Var. en %	2011p	Var. en %
Marché de la revente							
Ventes MLS®	2 880	2 506	2 458	2 530	2,9	2 300	-9,1
Inscriptions nouvelles MLS®	5 085	5 264	4 578	4 800	4,8	5 000	4,2
Prix moyens MLS® ($)	231 596	230 656	236 637	247 000	4,4	251 000	1,6
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	324	300	286	315	10,1	290	-7,9
Logements collectifs	216	128	85	110	29,4	115	4,5
Jumelés	4	0	0	4	-	5	25,0
Maisons en rangée	107	82	55	66	20,0	60	-9,1
Appartements	105	46	30	40	33,3	40	0,0
Tous types de logement confondus	540	428	371	425	14,6	395	-7,1
Prix moyen ($)							
Logements individuels	342 152	345 328	348 765	330 000	-5,4	335 000	1,5
Indice des prix des logements neufs (Var. en %)	2,6	3,5	0,1	n/a	-	n/a	-
Marché locatif							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	2,8	2,4	6,0	6,7	-	6,2	-
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	822	850	875	880	-	895	-
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	6,90	6,70	4,02	4,23	-	5,56	-
Taux hypothécaires à 5 ans	7,07	7,06	5,63	6,20	-	7,06	-
Nombre annuel d'emplois	56 700	56 600	53 400	52 020	-2,6	53 650	3,1
Croissance de l'emploi (%)	5,2	-0,2	-5,7	-	-	-	-
Taux de chômage (%)	5,7	6,3	7,6	8,8	-	7,6	-
Migration nette	331	618	578	550	-4,8	630	14,5

Service inter-agences® (MLS®) est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), ACI (MLS®).
NOTA : Univers locatif = immeubles comptant au moins trois appartements

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un éventail de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274.
De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2010 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

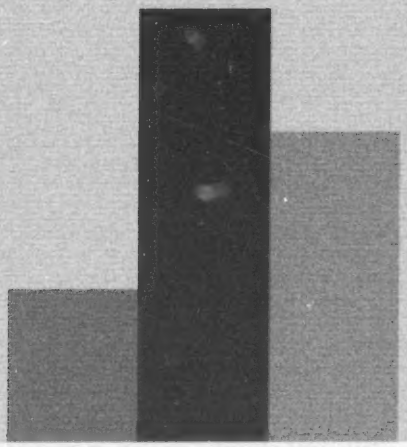
À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service



RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées – Tableaux supplémentaires, régions

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter, imprimer, télécharger ou vous abonner.

L'Observateur du logement au Canada

Consultez l'édition courante et les éditions antérieures de L'Observateur du logement au Canada ainsi que les multiples autres sources de données complémentaires qui sont fournies, et vous connaîtrez encore mieux les divers marchés de l'habitation du Canada.

65718_2010_B01